

1210 Wien | Büro / Praxis | Objektnummer: 56065

# **ERSTBEZUG - 854m<sup>2</sup> Büro / Labor mit 121m<sup>2</sup> Meeting- bzw. Veranstaltungsraum & 131m<sup>2</sup> Terrassen mit Wienblick | Ausbau nach Mieterwunsch | Parkplätze direkt am Gelände**



Ihr Ansprechpartner  
**Martin Dreisiebner**  
Immobilienmakler

+43 699 / 11 69 64 17

[martin.dreisiebner@riwog.at](mailto:martin.dreisiebner@riwog.at)  
[www.riwog.at](http://www.riwog.at)

ERSTBEZUG - 854m<sup>2</sup> Büro / Labor mit 121m<sup>2</sup> Meeting- bzw. Veranstaltungsraum & 131m<sup>2</sup> Terrassen mit Wienblick | Ausbau nach Mieterwunsch | Parkplätze direkt am Gelände



In einem modernen Bürogebäude - Baujahr 2023 - stehen insgesamt ca. 854m<sup>2</sup> Bürofläche zur Verfügung, welche sich größtenteils frei einteilen lassen. Die Einrichtung befindet sich auf einem gepflegten Gelände mit Zutrittsbeschränkung & namhaften Mietern.

Die Fläche teilt sich auf 3 Tops auf, welche in den obersten Etagen sind. Bis auf den Meetingraum im Dachgeschoss, sind die Flächen noch im Edelrohbau und werden nach Mieterwunsch ausgebaut. Das heißt, dass der zukünftige Mieter nicht nur das Raumkonzept, sondern auch die Ausstattung und die Materialien mit auswählen kann.

Direkt beim Areal befinden sich ausreichend Nahversorger, um Ihren Mitarbeiter den Arbeitsalltag zu erleichtern.

Beheizt wird mittels Fernwärme

Kühlung nach Absprache

Kunststoff-Alu Fenster mit teilweise elektr. Sonnenschutz

Glasfaseranbindung

## Flächen

Top 3 Büro / Labor ca. 412m<sup>2</sup>

Top 4+5 Büro / Labor ca. 321m<sup>2</sup> + ca. 20m<sup>2</sup> Terrasse

Top 6 Meeting- / Veranstaltungsraum ca. 121m<sup>2</sup> (inkl. Küche und Sanitär) + ca. 188m<sup>2</sup> Terrasse

Hauptmietvertrag

Befristung 10 Jahre +

Hauptmietzins € 17.348,80

Betriebskosten € 3.156,00

20% USt. € 4.100,96

Bruttomiete € 24.605,76

Kautions 3 Bruttomonatsmieten

Provision 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Eckdaten

Nutzfläche:	ca. 1.052 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Gewerbe
Bürofläche:	ca. 854 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	nach Vereinbarung
Terrassenfläche:	ca. 208 m <sup>2</sup>	Mietdauer:	10 Jahre
Terrassen:	2	Heizung:	Fernwärme
		Lagebewertung:	gut
		Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
		Erschließung:	vollerschlossen
		Bauart:	Neubau
		Zustand:	Erstbezug
		Baujahr:	2023
		Ausrichtung:	Süden

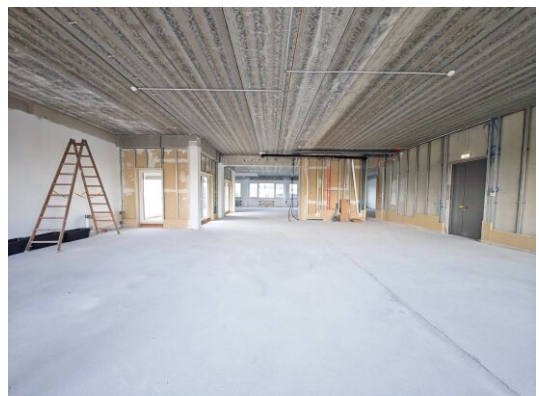
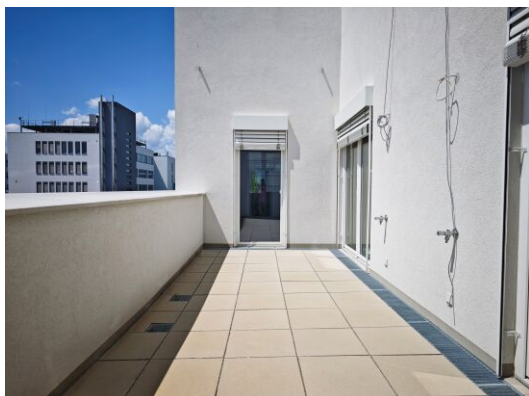
## Ausstattung

Bauweise:	Massiv	Räume:	Räume veränderbar
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Belüftung:	Klimaanlage		
Ausblick:	Stadtblick, Fernblick	Elektrik:	Glasfaseranbindung
Balkon:	Südbalkon / -terrasse	WCs:	Getrennte Toiletten
		Stellplatzart:	Parkplatz

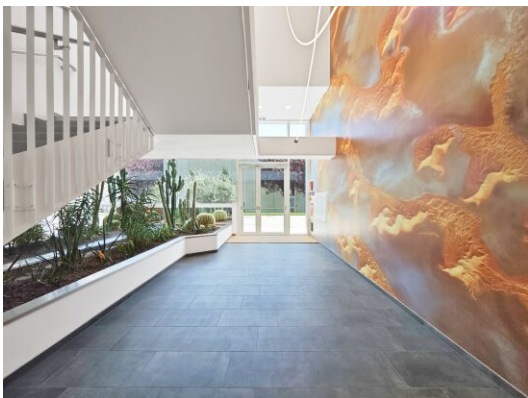
## Preisinformationen

Gesamtmiete:	24.605,76 €	Kautions:	3 Bruttomonatsmieten
Miete:	17.348,80 €	Vergebühnung:	29.526,91 €
Betriebskosten:	3.156,00 €		
Umsatzsteuer:	4.100,96 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	24.605,76 €		

## Weitere Fotos

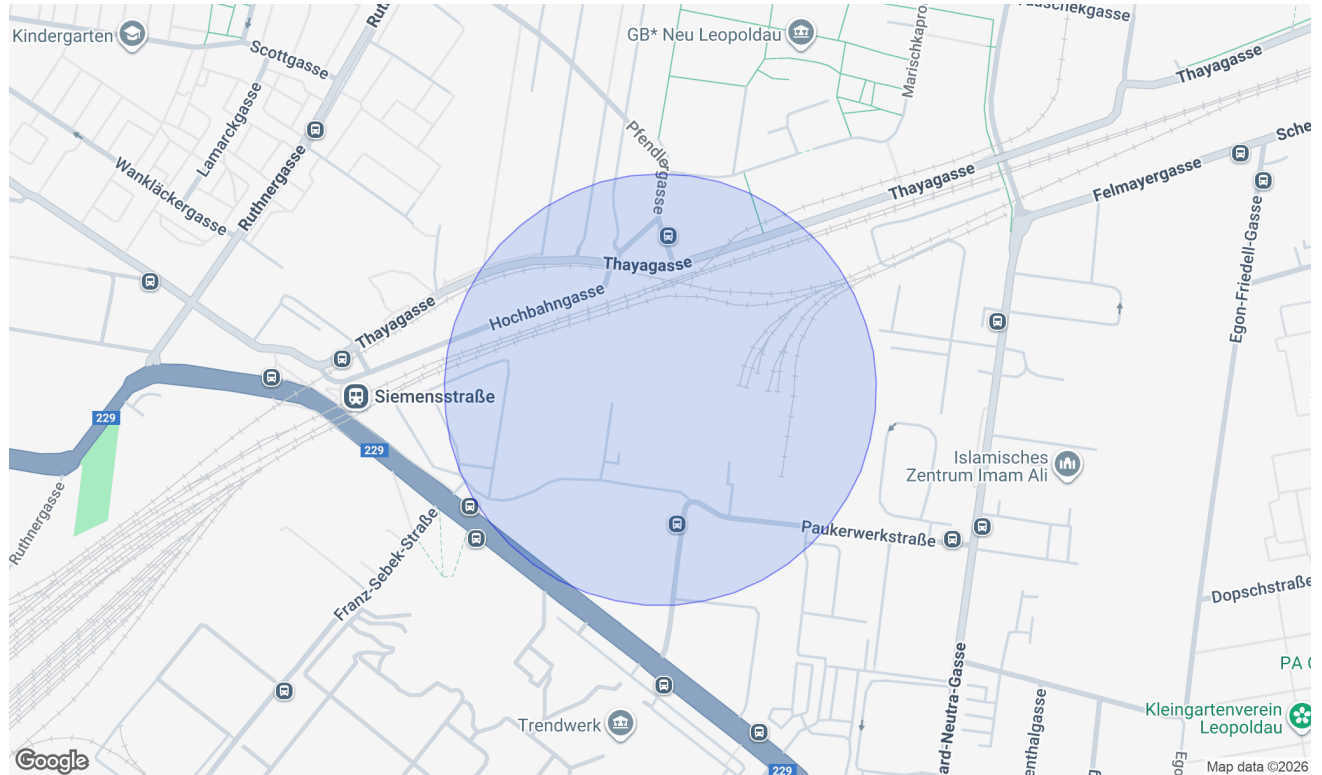






## Lage

1210 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	1.000 m
Apotheke	1.000 m
Klinik	2.000 m
Krankenhaus	2.000 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	1.500 m

### Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	1.500 m
Straßenbahn	2.000 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	2.500 m

### Kinder & Schulen

Schule	1.500 m
Kindergarten	500 m
Universität	2.000 m
Höhere Schule	2.500 m

### Sonstige

Geldautomat	1.000 m
Bank	1.500 m
Post	1.500 m
Polizei	1.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



# Manchmal ist der Schritt vom Mieten zum Kaufen kleiner, als man denkt.

Informieren Sie sich unverbindlich, wie Ihr Traumobjekt finanzierbar ist.

Schon einmal daran gedacht, zu kaufen anstatt zu mieten? Sie werden überrascht sein, welche Möglichkeiten Sie mit den maßgeschneiderten Finanzierungslösungen von AWFS haben.

## Mieten war gestern - heute investieren und profitieren:

- **Wert schaffen** - ins eigene Eigenheim investieren
- **Sicherheit gewinnen** - Schutz vor Mieterhöhungen
- **Freiheit leben** - Zuhause frei gestalten
- **Wertsteigerungspotenzial nutzen** - nachhaltige Kapitalanlage
- **Für später vorsorgen** - langfristig Lebensqualität erhalten

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

**Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!**

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



## Ihr Mutter-Tochter-Power-Team

**Alexandra Wallner** +43 676 88 400 1886

**Nina Wallner, MSc.** +43 676 88 400 1917

**E-Mail** info@awfs.at